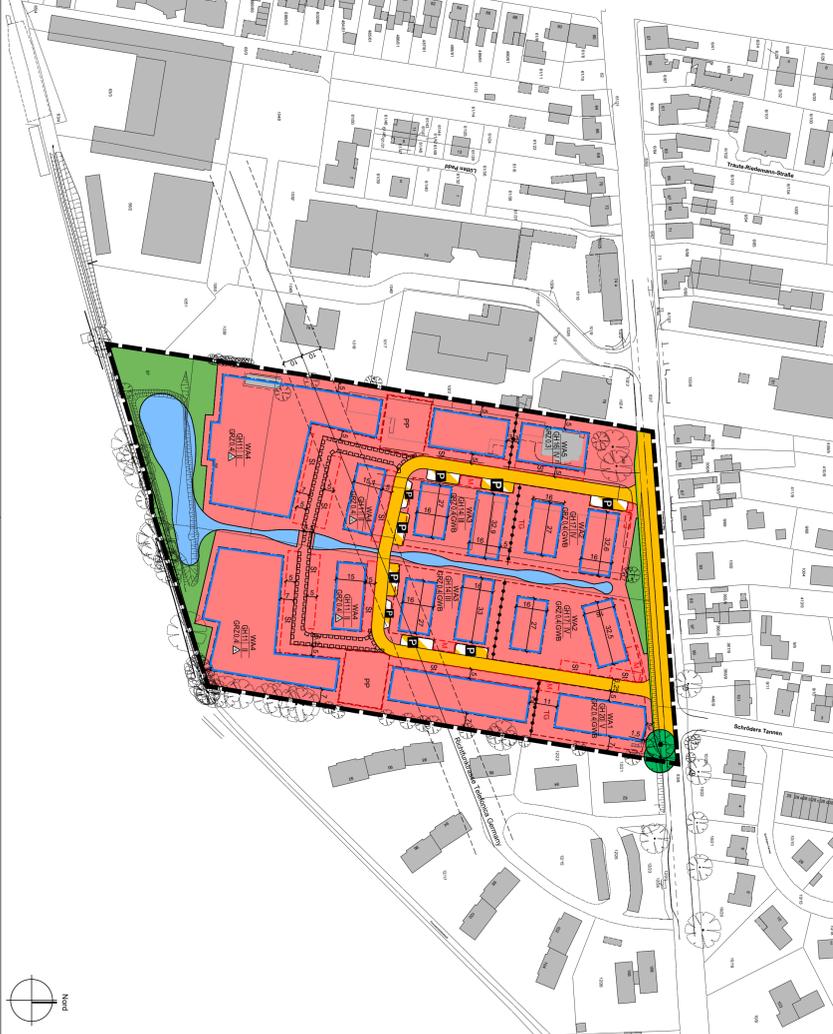


# Satzung der Stadt Uetersen über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Tornescher Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 4 Abs. 1 und 3 der Landesverordnung (LBVO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom ..... folgende Satzung der Stadt Uetersen über den Bebauungsplan Nr. 114, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bauordnungsvorschrift (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauVO)
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
  - W11 Bezeichnung der Teilgebiete, z.B. W11
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauVO)
  - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern, z.B. 11 Meter
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauVO)
  - Nur Hausgrenzen zulässig
  - Nur Geschosswohnungsbau zulässig
  - GWB Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 6 BauGB)
  - Stufenverkehrsflächen
  - Strandverkehrszone
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Öffentliche Parkanlage
  - Private Grünflächen
- Bäume erhalten

- Sonstige Planzeichen
  - Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Teilgebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauVO)
  - Umgrenzung von Flächen für Mischzonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauVO)
  - Umgrenzung von Flächen für Einzelzonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauVO)
  - Umgrenzung von Flächen für Parkanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauVO)
  - Mit Farb-, Füll- und Linienformen zu leistender Flächen zugewiesen der Anlage und der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme
  - Richtlinien der Telefonica Germany
  - Zulässige Bebauungsfläche 25m Bezugspunkt über NNH
- Darstellungen ohne Normcharakter
  - Vorhandene Flurstücksgrenze
  - Vorhandene Flurstücknummer
  - Vorhandene Gebäude
  - Bestimmung von Abständen in Meter
  - Vorhandener Baumwuchs
10. Darstellungen ohne Normcharakter

## TEIL B - TEXT

### A Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- Die Parzelle wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO festgesetzt.
- Folgende Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 2 BauVO allgemein zulässig:
  - Wohngebäude
  - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Wohngebäude
  - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - nicht störende Handwerkbetriebe

- Im Teilgebiet W1:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W2 und W3:**
  - Wohngebäude
  - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - nicht störende Handwerkbetriebe

- Im Teilgebiet W4:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W5:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W6:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W7:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W8:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W9:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W10:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W11:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W12:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W13:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W14:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W15:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W16:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W17:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W18:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W19:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W20:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W21:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W22:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W23:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W24:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W25:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W26:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W27:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W28:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W29:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W30:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W31:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W32:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W33:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W34:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W35:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W36:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W37:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W38:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W39:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W40:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W41:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W42:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W43:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W44:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W45:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W46:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W47:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W48:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W49:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W50:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W51:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W52:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W53:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W54:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W55:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W56:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W57:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W58:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W59:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W60:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W61:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W62:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W63:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W64:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W65:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W66:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W67:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W68:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W69:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W70:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W71:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W72:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W73:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W74:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W75:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W76:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W77:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W78:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W79:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W80:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W81:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W82:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W83:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W84:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W85:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W86:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W87:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W88:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W89:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W90:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W91:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W92:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W93:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W94:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W95:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W96:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W97:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W98:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W99:**
  - Wohngebäude
- Im Teilgebiet W100:**
  - Wohngebäude

- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 sowie § 18 Abs. 2 BauVO**
  - Die Grundflächenzahlen gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauVO sind der Parzelleneintragung zu entnehmen.
  - In den Teilgebieten W11, W12 und W13 ist unter Anrechnung aller Nebenanlagen abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauVO gemäß § 17 Abs. 2 BauVO eine Überschreitung der GRZ um mehr als 50 %, maximal jedoch bis zu GRZ 0,8 zulässig.
  - Der Bezugspunkt (BzP) für die Stellplätze handlicher Anlagen ist die Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnrandes der nächstgelegenen anschließenden Verkehrsfläche gemessen in der Fahnbahnhälfte, in dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelinie führt.
- Es ist eine maximale Stockhöhe von bis zu 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (BzP) zulässig. Die Stockhöhe wird definiert durch die Höhenlinie zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Robbau) und dem Bezugspunkt.
- Für die Gebäude wird gemäß § 18 Abs. 1 BauVO bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußboden (Robbau) die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Diese ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Für untergeordnete technische Aufbauten, Anlagen für Wärmedämmung und zur Nutzung regenerativer Energien darf die maximale Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschritten werden. Die Anlagen für Wärmedämmung und zur Nutzung regenerativer Energien sind mindestens 1,5 m von der Dachkante abzurücken.

- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauVO**
  - Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauVO in allen Teilgebieten als offene Bauweise festgesetzt.

- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauVO**
  - In allen Teilgebieten sind Stellplätze sowie Stellplätze gemäß § 12 BauVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.
  - In den Teilgebieten W11, W12 und W13 sind Teilgaragen außerhalb der Baugrenzen, nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.
  - Nebenanlagen wie Garten, Gerätehäuser sowie Geräteschuppen sind ausschließlich in Teilgebiet W14 zulässig. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - In übrigen Teilgebieten sind Nebenanlagen wie Garten- und Gerätehäuser sowie Geräteschuppen zulässig.
  - Ausgrenzungen hiervon sind Müllstammstellen, Müllboxen sowie Fahrradhäuser und Fahrradstellanlagen. Diese sind in allen Teilgebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Gründungsfläche Festsetzungen**
  - In Teilgebiet W15 wird der Erhalt der Wurzeln der Bäume (2 Buchen, 1 Magnolia) sowie im Bereich der ehemaligen Zufahrt im Nordosten der Erhalt von zwei weiteren Linden festgesetzt.
- Im Süden des Plangebiets ist die festgesetzte Grundfläche natürlich anzulegen und zu übernehmen.
- Die Dächer von Gebäuden und Carports sowie Nebengebäuden sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substratbau zu versehen und zu begrünen. Für Bäume muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke von mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substratbau zu versehen und zu begrünen.
- Die Dächer von Gebäuden und Carports sowie Nebengebäuden sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substratbau zu versehen und zu begrünen. Für Bäume muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke von mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substratbau zu versehen und zu begrünen.
- In den Teilgebieten W12 und W13 sind je angelegte 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein Kleinkröniger Baum oder je angelegte 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkröniger Baum zu pflanzen.
- Erlaubt die Verkehrssituation, innerhalb der Teilgebiete W12 und W13 sind zur Begrünung des Straßennamens mindestens 12 groß- oder kleinkrönige Bäume zu pflanzen.

- Für Bäume- und Gehölzplantagen in den Teilgebieten W12 und W13 und in der Parkanlage sind die folgenden Anforderungen zu beachten:
  - Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkrönige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
- Unter dem Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Abweichend hiervon sind bei kleineren Bäumen 6 m<sup>2</sup> anzulegen, sofern das Kronenareal nicht mehr als 12 m<sup>2</sup> beträgt. Die Fläche ist durch eine durchgehende Gittergitterfläche zu begrünen. Die Gittergitterfläche ist mindestens 10 cm zu verweiden.
- Für die zu enthaltenden Bäume und festgesetzten Anpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzusehen.
- Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels dienen, sind unzulässig. Kurzfristig absenkende Maßnahmen sind zulässig, wenn sie durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

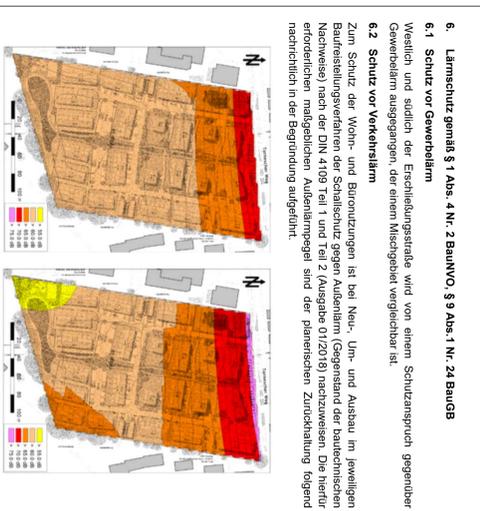
- 58** Für die zu enthaltenden Bäume und festgesetzten Anpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzusehen.
- 59** Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels dienen, sind unzulässig. Kurzfristig absenkende Maßnahmen sind zulässig, wenn sie durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

### 5.10 Außenflächen sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der öffentlichen und privaten Frei- und Verkehrsflächen und nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmem Farbspektrum kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtmittel sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf Gehörs- und Wasserflächen ist unzulässig.

- 5.11** Das Regenrückhaltebecken ist naturnah anzulegen und im Umfereich mit sandvergittertem heimischen Pflanzmaterial zu begrünen. Flächen sind in vegetationsfähigen Aufbau herzustellen.
- 5.12** Regenrückhaltebecken sind naturnah anzulegen und im Umfereich mit sandvergittertem heimischen Pflanzmaterial zu begrünen. Flächen sind in vegetationsfähigen Aufbau herzustellen.
- 5.13** Im Rahmen der Baumaßnahmen wird ein Oberflächennassmanagement durchgeführt, das für die geplanten Bodenarbeiten eine fachgerechte Anbahnung und Lösen von Boden mit Trennung nach Bodenarten, ein ausgeglichenes Zwischenmanagement und Wiederbau des Oberbodens, ein fachgerechtes Umlang mit Bodenaushub bzw. eine Verwertung des Bodenabfalls sowie eine Beseitigung von baubedingten Verdrichtungen nach Abschluss der Baumaßnahmen sicherstellt. Bezüglich des Oberbodens, der nicht auf dem Grundstück verbleiben kann, werden weitergehende chemische Untersuchungen sicher gestellt und mögliche Verunreinigungen/Einstreuungen für den Oberboden analysiert.
- 5.14** Baumrücken sind nur außerhalb der Bauteile von Vögeln zu erdigen sowie innerhalb der Winterquartierzeit baumbewohnender Fledermäuse, also zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar des Folgejahres. Sollte eine Baumrückenanalyse der Schutzzeit erforderlich sein, erfolgt eine Besatzkontrolle vor Beginn der Fällungen.
- 5.15** Die Beseitigung des Regenrückhaltebeckens und die Neuanlage eines Rückhaltebeckens sind außerhalb der arbeitsmindernden Zeit von Amphibien, also zwischen Ende Juli und Ende Februar, durchzuführen.

- 5.16** Der erdige Regenrückhaltebecken ist zur Entwicklung von Lebensräumen für Amphibien und Urdetritiv mit hohem Uferbereich und Gewässeranschlüssen anzulegen.
- 5.17** Im Rahmen einer Umweltbegleitung sind die Baustellen insbesondere im Hinblick auf den Biodiversität, Arten-, Gewässer- und Bodenschutz umwelt- und naturschutzrechtlich, unter Berücksichtigung von Fachexperten (z.B. Biologen für den Amphibienbereich), zu beurteilen und zu kontrollieren. Die Umweltbegleitung ist der Genehmigungsbehörde vor Baubeginn anzugeben.
- 5.18** Um artenschutzrechtliche Verbotsbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG bei weiteren Vegetations zu vermeiden, sind Nistkästen anzubringen und darauf zu achten, (Die Typen und die genaue Anzahl werden im Laufe des Verfahrens geklärt).

- 6. Lärmschutz gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauVO, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
  - 6.1 **Schutz vor Geräuschemissionen**
    - Weitlich und schräg der Erschließungsstraße wird von einem Schutzanspruch gegenüber Grundstücken ausgegangen, der einem Mischgebiet vergleichbar ist.
  - 6.2 **Schutz vor Verkehrslärm**
    - Zum Schutz der Wohn- und Büro Nutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbau in jeweiligen Bauabschnitten der Schalldchutz gegen Außenlärm (20/20/18) nachzuweisen. Der nachweisliche Nachweis nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung anzuführen.



- 6.3** Die oben genannten Lärmprognosen sind die Außenwahrnehmung in den von den Umweltschutzbereichen des Immissionsgrenzbereichs wie Balkone und Loggien in den tags betriebenen Bereichen nur in geschlossener Gebäudemasse zulässig. Offene Außenwahrnehmung ist ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwahrnehmungsbereichs der jeweils geltende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird.

- Für die sieben möglichen Mehrfamilienhäuser sind die Außenwahrnehmung in den von den Umweltschutzbereichen des Immissionsgrenzbereichs für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags betriebenen Bereichen nur in geschlossener Gebäudemasse bzw. auf der Innenseite der Gebäude zulässig. Offene Außenwahrnehmung ist ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwahrnehmungsbereichs der jeweils geltende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird.

- 5.19** Die oben genannten Lärmprognosen sind die Außenwahrnehmung in den von den Umweltschutzbereichen des Immissionsgrenzbereichs wie Balkone und Loggien in den tags betriebenen Bereichen nur in geschlossener Gebäudemasse bzw. auf der Innenseite der Gebäude zulässig. Offene Außenwahrnehmung ist ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwahrnehmungsbereichs der jeweils geltende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird.

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 94 (1) Nr. 1, LBVO SH

- Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans für sämtliche Baugenehmigungspflichtigen und Baugenehmigungsfähigen baulichen Anlagen.

- Dächer**
  - Dächer sind als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 25° auszuführen.
  - Zusätzlich sind Dachneigungen als Dachbegrenzungen mit einem mindestens 10 cm starken durch- wurzelbaren Substratbauan vegetationsförderlich zu gestalten und darauf zu begrünen. Von einer Dachbegrenzung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Bestattung, Bestattung und der Aufnahme von Bestattungen dienen.
  - Nebenanlagen oder offene Kleingärten und Parkanlagen sind mit begrüntem Dachem auszuführen.
  - Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik, Solarthermie), sind so herzustellen, dass diese 50 % der gesamten Dachflächen nicht überschreiten. Die Anlagen sind mit der Dachbegrenzung verträglich zu kombinieren.

- Außenwände**
  - Die Außenwände sind in sandfarben sowie in braun oder roten bis rotbraunen Tönen als Ziegelmauerwerk zulässig.
  - Darüber ist die Nutzung von Metall-, und Putzmaterialien in den Farben Grau und Weiß, Natursteinen in den Farben Grau und Anthrazit sowie Holzmaterialien bis zu einem Anteil von 20% der Außenwandfläche zulässig.
  - Satz 1 gilt nicht für Türen, Fenster, Fensterelemente, Mauerwerk, Brüstungsfelder und Balkonbrüstungen, Giebel-, Sockel und Bänder sowie Mauerwerkselemente aus andersartigen Steinen.

- Nebenanlagen**
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO sowie Parkanlagen sind innerhalb der Hauptgebäude anzupflanzen.
  - Im Teilgebiet W14 sind als Einfriedung der Flurstücksgrenze zu den Verkehrsflächen ausschließlich geschlossene Hecken abhimmelsicher Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.
  - Zusätzliche Einzäunung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich auf der von der Straße her zu realisieren.
  - Die Anlagen sind abgesehen von der Hecke (Grundstücksmauern) in maximaler Höhe von 1,2 m zulässig.

- Wohnanlagen**
  - Wohnanlagen sind ausschließlich als Eigenwohnung an der Stelle der Leistung direkt am Grundstück zulässig. Die Wohnflächen sind Grundstücksflächen, die für die Wohnfläche geeignet sind. Bei freistehenden Hinterhöfen und angrenzenden Wohnanlagen sind gelbes und weiches Licht zulässig.

- Hinweise**
  - Kampfmittel**
    - Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die ständige Polizeistelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszentrum zu benachrichtigen.
  - Archaische Funde**
    - Sollten bei Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 NSchG unverzüglich an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmal- schutzbehörde des Landessee Handlung und die Abteilung Bodendenkmalpflege des Heimat- museums sind unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.
  - DIN-Standards**
    - Bei der DIN 4109-1, Schalldchutz im Hochbau handelt es sich um die Mindestanforderungen, und bei der DIN 4109-2 um die entsprechenden Nachweise der Erfüllung der Anforderung. Stand- 1. Januar 2018. Bei Baumaßnahmen gilt die DIN 18202, Schutz vor Bäumen, Pflanzenscheiden und Vegetationsstößen bei Baumaßnahmen, und die RAS-LF 4, Schutz von Bäumen, Vegetations- fällen und freien bei Baumaßnahmen, sowie die ZTV-Baumpflege (2005). Für die Freihaltung des Kronenbereichs der an den Geltungsbereich angrenzenden Bäume außerhalb des Plangebiets gilt die DIN 18290.
  - Grundstückszustand**
    - Im Bereich von Grundstückszuständen sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtfreiheit) zwischen privater Grundstücksk- fläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

- VERFAHRENSVERMERKE**
  - 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bau-, Umwelt- und Verkehrswesen vom ..... Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Uetersener Nachrichten“ am ..... erfolgt.
  - Die Bekanntmachung wurde zusätzlich auf der Homepage der Stadt Uetersen (www.uetersen.de) bereitgestellt.
  - 2. Der Vorwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten:
    - Montag, Dienstag 8.00 - 12.30 Uhr,
    - Donnerstag 8.00 - 12.30 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr,
    - Freitag 8.00 - 12.00 Uhr

- 3.** Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planvorwürfe und die gem. § 3 Abs. 1 BauGB auszuführenden Unterlagen wurden auf der Homepage der Stadt Uetersen (www.uetersen.de) eingestellt.

### 4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten:

- 4.** Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung beschlossenen und zur Auslegung bestimmt. Bestimmungsgemäß sind die Unterlagen im öffentlichen Auslegungstermin am ..... im Rathaus, Uetersen, Uetersener Weg 7, 25456 Uetersen, während folgender Zeiten:
  - Montag, Dienstag 8.00 - 12.30 Uhr,
  - Donnerstag 8.00 - 12.30 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr,
  - Freitag 8.00 - 12.00 Uhr

- 5.** Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planvorwürfe und die gem. § 3 Abs. 1 BauGB auszuführenden Unterlagen wurden auf der Homepage der Stadt Uetersen (www.uetersen.de) eingestellt.

- 6.** Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- 7.** Es wird beschließt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -beziehungen sowie Gebäude in den Plannunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

- 8.** Die Ratversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- 9.** Die Ratversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 114, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gefällig.

- 10.** Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

- 11.** Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Ratversammlung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei denen der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung bekannt zu machen und das Erlernen dieser Ausfertigung für den Publikumsverkehr vor allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... öffentlich bekannt gemacht.
- In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verhältnens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungsmängel geltend zu machen und das Erlernen dieser Ausfertigung (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

**Verfahrenssand nach BauGB**

Stadt Uetersen  
Wassermünsterstraße 7  
25456 Uetersen

**WIRTSIND**  
ARCHITECTEN & STRATFRAIER

VERFAHRENSSAND NACH BAUGB

1-1000

Bürgermeister

Bürgermeister